



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 984/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

D.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF:MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com



tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 984/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA VENARIA 15, quartiere PERRIFERIA MADONNA DI CAMPAGNA, della superficie commerciale di **56,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Comune di Torino l'alloggio di Via Venaria n° 15 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano primo, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

– **Al piano primo (2° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso su cucina, bagno e due camere, vi è un balcone con affaccio su strada ed un ballatoio su cortile condominiale. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: Via venaria, altro alloggio, vano scale, pianerottolo, cortile condominiale e altro condominio **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: terrapieno su Via Venaria, altra cantina, corridoio comune a due lati ed altra cantina. **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 1059 particella 448 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA VENARIA 15, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Affaccio su Via Venaria, altro alloggio, vano scala, pianerottolo affaccio su cortile ed aderenza con altro condominio
VEDASI ALLEGATO 01

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 1960.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.016,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.016,00
Data di conclusione della relazione:	10/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

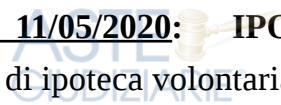
Alla data del sopralluogo eseguito il 24/07/2025 alla presenza del CUSTODE nominato dell'IVG, risulta essere occupato dal debitore e dai suoi famigliari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato Notarile del 13/01/2025 Notaio Giulia BARBAGALLO) allegata alla presente procedura e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 01, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. **Iscrizione n. 19056/4530 del 30/05/2000:** nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Mario SICIGNANO in data 18/05/2000 rep. 33651 a favore di **CHEBANCA S.P.A.** (C.F. 10359360152);
- b. **Trascrizione n.5716/4103 del 12/02/2019** nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 28/01/2019 rep. 555/2019 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** ;
- c. **Iscrizione n. 14200/2270 del 11/05/2020:** **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Mario





SICIGNANO in data 18/05/2000 rep. 33651 a favore di **CHEBANCA S.P.A.** (C.F. 10359360152)

- d. **Trascrizione n.219/161 del 07/01/2025** nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 12/12/2024 rep. 27573 a favori di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .
(vedasi allegato 03).

Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato Notarile del 13/01/2025 Notaio Giulia BARBAGALLO) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

- Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio Mario SICIGNANO di Torino in data 18/05/2000 rep. 33649/12703.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.

dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal senso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

Dall'analisi della documentazione e in seguito alle ricerche effettuate PRESSO l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, non sussistono

i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all'esecutato; documentazione attualmente non pervenuta a causa del cambiamento dell'amministratore. In data 04 novembre, lo scrivente perito dopo vari solleciti veniva contattato dall'attuale amministratore ***

DATO OSCURATO *** il quale richiedeva del tempo al fine di poter ricostruire la situazione contabile a seguito del passaggio di consegna da parte del vecchio amministratore. Ad oggi 10 novembre dopo ulteriore sollecito

inviato a mezzo PEC allo scrivente non perveniva la documentazione richiesta
(vedasi allegato 06).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROPRIETA' ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dal certificato Notarile del 13/01/2025 Notaio Giulia BARBAGALLO, si è accertato che l'alloggio con la sua relativa pertinenza alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà degli esecutati *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Mario SICIGNANO in data 18/05/2000 rep. 33650/12704 (Trascrizione ai n.ri 19055/11263 del 30/05/2000) (vedasi allegato 04).

CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dall'analisi dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita degli immobili in oggetto, nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente si è accertato che l'immobile oggetto della presente perizia, è pervenuto in proprietà al sig *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, per acquisto dal sig. *** DATO OSCURATO *** in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Mario SICIGNANO in data 18/05/2000 rep. 33650/12704 (Trascrizione ai n.ri 19055/11263 del 30/05/2000); la piena proprietà al sig. *** DATO OSCURATO *** in forza di 1/2 indiviso dell'intero per successione testamentaria al padre *** DATO OSCURATO *** registrata in data 07/07/1988 n. 38 vol. 6131 (Trascrizione ai n.ri 40748/26255 del 31/12/1991),

giusto testamento olografo ocn contestuale acquiescenza a disposizione testamentarie pubblicate con verbale a rogito Notaio Giorgio GARDINI in data 30/05/1988 rep. 58475/14775 (Trascrizione ai n.ri 19811/11991 ed ai n.ri 19812/11992 in data 07/06/1988); per l'altro 1/2 indiviso dell'intero per successione testamentaria alla madre *** DATO OSCURATO *** registrata in data 30/09/1997 al n. 22 vol. 7629 giusto testamento olografo ocn contestuale acquiescenza a disposizione testamentarie pubblicate con verbale a rogito Notaio Enrico MAMBRETTI in data 26/02/1997 rep. 44048/6679 (Trascrizione ai n.ri 6423/4428 ed ai n.ri 6424/4429 in data 13/03/1997).

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data della trascrizione del pignoramento è la compravendita da parte sigg. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Mario SICIGNANO in data 18/05/2000 rep. 33650/12704 (Trascrizione ai n.ri 19055/11263 del 30/05/2000) (vedasi allegato 04).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicato l'alloggio oggetto di stima.

I precedenti edilizi presenti in archivio sono i seguenti:

- Licenza edilizia rilasciata in data 31 dicembre 1953 al n. 1337 prot. 1953-1-11264 per la costruzione di edificio ad 1 piano fuori terra ed uno



entro terra;

- Licenza edilizia rilasciata in data 01 gennaio 1956 al n. 1474 prot. 1956-1-80193 per ampliamento;
- permesso di costruire sopraelevazione di 1 piano prot. 1960-1-10055 del 05/05/1960;
- condono edilizio prot. 1995-11-177 per modifiche interne rilasciato in data 24/10/1996 concessione n. 972/96 (**Vedasi allegato 05**).



ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA



In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che l'appartamento nel suo complesso è sostanzialmente conforme ad eccezione delle seguenti difformità:

- é presente una tramezza in muratura che crea un disimpegno tra le due camere; tale difformità è da intendersi sicuramente successiva la concessione in sanatoria del condono edilizio. L'attività di regolarizzazione inerente la demolizione della tramezza, **che sono a cura e spese dell'aggiudicatario**, compreso un onere complessivo pari a non meno di € 1.000,00.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO N. 1995-11-177, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere interne , presentata il 30/01/1995 con il n. 972 di protocollo, rilasciata il 24/10/1996 con il n. 972 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Si precisa che nel momento in cui verrà eseguita la demolizione della tramezza, in automatico si avrà la conformità della planimetria catastale che di fatto attualmente non riproduce la presenza della tramezza stessa.





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione di una tramezza

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tramezza: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria catastale potrà ritenersi conforme nel momento in cui verrà eseguita la demolizione della tramezza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA VENARIA 15, QUARTIERE PERRIFERIA MADONNA DI
CAMPAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA VENARIA 15, quartiere PERRIFERIA MADONNA DI CAMPAGNA, della superficie commerciale di **56,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Comune di Torino l'alloggio di Via Venaria n° 15 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano primo, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

– **Al piano primo (2° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso su cucina, bagno e due camere, vi è un balcone con affaccio su strada ed un ballatoio su cortile condominiale. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: Via venaria, altro alloggio, vano scale, pianerottolo, cortile condominiale e altro condominio (**vedasi allegato n° 02 - planimetria**

catastale).

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: terrapieno su Via Venaria, altra cantina, corridoio comune a due lati ed altra cantina. **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 1059 particella 448 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA VENARIA 15, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Affaccio su Via Venaria, altro alloggio, vano scala, pianerottolo affaccio su cortile ed aderenza con altro condominio

VEDASI ALLEGATO 01

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ACCERTAMENTO CERTIFICATO ENERGETICO

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non è stato oggetto di trasferimento di proprietà o di locazione dall'entrata in vigore di detta legge (le disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici sono state approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il **1° ottobre 2009**), per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione; documentazione che sarà poi necessaria per la vendita.

Nel Comune di Torino l'alloggio di Via Venaria n° 15 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano primo, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:



– **Al piano primo (2° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso su cucina, bagno e due camere, vi è un balcone con affaccio su strada ed un ballatoio su cortile condominiale. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: Via venaria, altro alloggio, vano scale, pianerottolo, cortile condominiale e altro condominio **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina.



La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: terrapieno su Via Venaria, altra cantina, corridoio comune a due lati ed altra cantina. **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

Durante il sopralluogo lo scrivente perito ha eseguito delle riprese fotografiche e brevi misurazioni di verifica.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un alloggio sito al piano primo (2° p.f.t.) con annessa cantina pertinenziale al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale che si eleva su cinque piani fuori terra ed uno entro terra. Detta unità immobiliare è ubicata in una zona periferica denominata MADONNA DI CAMPAGNA, con destinazione Residenziale, tipologia prevalente ad abitazioni di tipo economico.

Il fabbricato è stato realizzato inizialmente verso l'inizio degli anni '50, con ulteriore sopraelevazione all'inizio degli anni '60, con struttura in cemento armato, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate a finitura.

Il fabbricato è privo di ascensore, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

All'interno l'alloggio si presenta con pavimentazione in piastrelle per quanto riguarda l'ingresso cucina, il bagno, la cameretta, mentre la camera dispone di *palchetto di legno*.

Le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura, le pareti del bagno come quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo, anche le gelosie sono in legno.



L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala con portoncino blindato.

L'alloggio con il balcone e la cantina hanno una superficie commerciale pari a 56 mq. circa.

Internamente l'alloggio risulta in discrete condizioni di manutenzione **(vedasi riprese fotografiche).**

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nel bagno vi è una doccia, un lavabo ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia posta nel ripostiglio su ballataio (ex w.c.) con radiatori.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinenti e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione **(vedasi riprese fotografiche).**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	52,09	x	100 %	=	52,09
BALCONE	2,74	x	33 %	=	0,90
BALLATOIO	5,11	x	33 %	=	1,69
CANTINA	7,22	x	25 %	=	1,81
Totale:	67,16				56,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'alloggio oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato passibile prenderne visione) e le attività di sanatoria edilizia, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie		€/mq.	Valore stimato (€)
- Alloggio al Piano primo	56 mq circa	x	€ 670,00	€ 37.520,00
Totale valore stimato				€ 37.520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 37.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Alloggio al Piano primo	56 mq circa	x € 670,00	€ 37.520,00
Totale valore stimato			€ 37.520,00

Adeguaamenti e correzioni della stima		
1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10%	3.752,00
2. Oneri di regolarizzazione: pari agli oneri individuati ai punti precedenti della presente relazione		1.000,00
3. Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo così come già evidenziato ai punti precedenti della presente relazione. Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare.	10%	3.752,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima		16.008,00

Totale valore stimato	37.520,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima	-17.412,47
Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	29.016,00
Valore di mercato	29.000,00

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione complessiva di un **valore di mercato pari ad € 29.000,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 01, ufficio tecnico di TORINO, osservatori del mercato immobiliare FIAIP, ed inoltre: OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,49	0,00	37.520,00	37.520,00
				37.520,00 €	37.520,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi	-10%	-3.752,00
Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo così come già evidenziato ai punti	-10%	-3.752,00
		7.504,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 29.016,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 29.016,00

data 10/11/2025

il tecnico incaricato
Fernando MARTINO

